

房企融资环境逐步改善

房企获银行离岸贷款加码支持 有望以点带面盘活跨境融资

■本报记者 杨洁

继前有六大行发挥头雁作用,进一步深化银企合作,改善房企现金流后,多家股份制银行也陆续加入。日前,记者从业内获悉,四大行和股份制银行近期为房企投放以国内资产作为抵押品的境外贷款,帮助房企偿还海外债务。

接受《证券日报》记者采访的多位专家表示,在当前房企海外偿债压力较大的背景下,银行为房企提供有担保的境外贷款有助于缓解房企美元债信用风险,改善房企流动性,对于修复境外投资者的投资预期等具有重要作用,从而有望间接盘活房企跨境融资。

多家银行提供内保外贷

在本轮银行对房企流动性的支持政策中,内保外贷十分引人关注,国有大行和股份制银行对此均有所动作。

例如,公开信息显示,美的置业日前与工商银行签署《全面战略合作协议》,双方明确以“总对总”模式进一步提升双方整体合作力度。根据协议,工商银行将为美的置业在房地产开发贷款、债券承销与投资、预售资金监管保函、境外融资、内保外贷、房地产并购融资及其配套服务、租赁住房融资、个人住房按揭贷款等方面提供综合授信支持。

股份制银行中,中信银行、光大银行近期也与多家房企签署战略合作协议,为房企提供综合金融服务,其中就包括内保外贷等

业务领域。

“内保外贷是银行的跨境担保业务。”东方金诚研究发展部高级分析师冯琳对《证券日报》记者表示,主要包含两方面要素,一是内保,二是外贷。内保指境内企业提供反担保,境内银行开出保函或备用信用证提供担保;外贷指境外银行凭保函向境外企业提供贷款。因此,内保外贷主要涉及四方参与主体:境内企业、境内银行、境外企业及境外银行。对房企来说,内保外贷的具体操作过程可以概括为:境内房企总公司向境内银行提供资产担保,开立担保函,随后境内银行向境外银行出具保函,境外银行凭借收到的保函,向境内房企总公司的境外下属企业发放外币贷款。

中信证券首席经济学家明明对《证券日报》记者表示,内保外贷的优势在于,境内银行对融资企业更熟悉,拥有信息优势,内保外贷可以降低企业融资成本并增加融资便捷性。

房企海外融资环境或改善

今年以来,房企发行海外债规模有所下降,房企在境外资本市场的表现稍显低迷。

据中指研究院监测,2022年1月份至11月份,房地产企业非银融资总额7796.3亿元,同比下降51.7%。从融资结构来看,海外债占比仅为2.3%,同比下降14.1个百分点。从11月份单月来看,房地产企业非银融资总额为465亿元,同比下降25.9%,环比下降18.4%。受疫情、政策调整等多重因素影响,11月份市

2022年1月份至11月份

房地产企业非银融资总额7796.3亿元

同比下降51.7%

从融资结构来看,海外债占比仅为2.3%

同比下降14.1个百分点



崔建岐/制图

场观望情绪较大,融资规模再度下降,年内仅高于2月份水平。从融资结构来看,海外债占比为0%。

明明表示,今年以来,海外评级机构多次下调房企发行人评级,房企境外融资几乎停滞,而2023年海外债务到期规模不容小觑,全年海外债券到期规模约为589亿美元,即将到期的1月份即为偿债高峰,约有98亿美元到期债务。同时人民币汇率波动较大,加大了房企的离岸偿债压力。

“此前房企在离岸市场的融资

规模较大,存在比较大的偿债压力,而且受房地产市场持续低迷、房企信用风险暴露的影响,房企离岸市场信用环境收紧,再融资难度较大。”冯琳表示,在此背景下,银行支持房企内保外贷,主要是为了缓解房企美元债信用风险,为其打通一条较为快捷的低成本美元融资渠道。总体来看,银行对缓解房企美元债信用风险提供了一条切实可行的解决方案,后期房企美元债违约势头有望实质性缓和。

明明认为,“银行为房企提供

境外融资,开展内保外贷等业务,有助于改善房企流动性情况,帮助偿还离岸债务,改善房企境外信用情况,提高海外评级机构和投资者的信心,助推房企重新开展海外债券融资,从而以点带面地盘活房企跨境融资情况。”

中指研究院企业事业部研究负责人刘水表示,银行上述措施有助于房企缓解偿债压力,防止债务违约风险继续扩大。同时,也有利于促进海外投资者恢复投资信心,改善房企海外融资环境。

中资地产美元债一二级市场仍有“温差” 明年二季度发行或迎改善

■本报记者 吴珊

伴随近期一系列房地产利好政策密集发布,市场情绪有所提振,在境内地产债涨幅屡屡出现大规模盘中回调之际,中资地产美元债也出现一轮明显上涨。

业内人士普遍认为,促进房地产市场平稳健康发展的方向已经明朗,政策工具箱仍有空间且将充分发挥稳定市场的积极作用,但是回暖过程可能稍显复杂。短期来看,中资地产美元债二级市场交易活跃度提升,传导至一级市场仍然需要更多时间。

持续上涨动能尚待观察

种种迹象表明,国际投资者正在加大对中资地产美元债的布局,美元债市场亦明显回暖。11月份以来,iBoxx亚洲中资美元地产债券价格指数涨幅已接近51.83%,但相较年初依然下跌32.16%。截至12月7日,最新报176.88,到期收益

率最新报20.66%。根据久期财经数据显示,个别中资地产企业美元债期间累计涨幅更是达到570%以上。

华福证券固收首席分析师李清荷在接受《证券日报》记者采访时表示,影响中资美元债的主要因素是美联储加息节奏和国内地产市场行情的走势,近期来看这两大因素走向较为积极。首先是美国10月份通胀数据不及预期,失业率略超预期,美联储很可能放慢加息步伐,这在一定程度上可缓解中资美元债的利率风险,减少估值压力。其次是近期国内疫情防控措施优化,同时出台一系列稳地产政策,地产行业回暖趋势上升。

持有谨慎态度的东方金诚研究发展部分析师白雪在接受《证券日报》记者采访时表示,未来一段时间,在消化完政策利好后,中资地产美元债价格仍将回归主体的基本面表现,考虑到前期价格已普遍有较大涨幅,预计市场情绪在政

策带来的短暂提振后将有所回落。

更重要的是,从房地产行业整体再融资链条的角度分析,白雪认为,房企现金流企稳的关键仍在于需求端,而需求端的恢复仍需进一步政策支持。从最新的销售数据及趋势来看,房地产市场仍处于筑底过程。这就决定了短期内境外地产债主体的信用修复过程可能会较长,且信用分化也将持续。因此,后续中资地产美元债价格持续上涨的动能不足。

中金固收也认为,近期市场反馈比较积极,尚未出险房企债券价格或延续企稳。不过考虑到前期价格已有较大涨幅,而政策执行效果和恢复情况尚待观察,进一步上涨空间可能相对有限。

白雪进一步表示,2023年1月份至4月份,中资地产美元债又将迎来一个到期高峰,若明年上半年房企销售仍未见趋势性回暖,房企资金链压力仍然偏大,需要密切关注爆发信用风险事件的可能性,将显著影响中资地产美元

债价格的波动。

发行弱化趋势短期难改观

尽管接近“冰封”的美元债市场已有所“解冻”,但是汇率、利率的周期性宽幅波动给美元债发行人的融资成本带来的巨大不确定性仍需警惕。

Wind数据显示,今年以来(截至12月7日),地产美元债发行规模合计为174.22亿美元,较去年同期的466.45亿美元下降62.65%。而目前,地产债仍是第二大离岸债类别。截至12月7日,中资离岸债存量达12441亿美元,其中,地产债数量为717只,规模达1890亿美元,占全部离岸债券的比重15.19%,仅次于金融债规模。

中诚信亚副副总裁杨璐皓在接受《证券日报》记者采访时表示,预计短期内中资地产美元债的新发行不会大幅改善。首先,目前针对中资房企的支持政策主要集中在境内融资,对于境外美元债融资

这方面还没有明确的表态,后续房地产企业预计会集中选择境内融资,包括直接融资和间接融资,而不是发行境外美元债。其次,市场信心的修复需要一段时间,境外市场看重房企的基本面,如果在销售端上并没有实质改善,对于未来的经营现金流平衡仍存在较大考验。

对于发行难言乐观的原因,李清荷也提到,过去一年中资房企美元债出险规模快速增多,境外评级成本进一步提高,过去常用的借新债还旧债方式无法维持。目前仍处于偿债高峰期,使得发行地产美元债的难度更高,想要在海外市场实现资金融通也更加艰难。

白雪表示,考虑到美联储将持续加息至明年一季度末甚至二季度,且房地产需求端回暖尚需观察,因此,无论是美债利率见顶回落,还是房地产行业回暖,市场对地产美元债的偏好系统性回升,从而带动一级市场发行改善,可能至少要等到明年一季度末至年中。

银行抢占个人养老金市场 代销基金产品费率最低一折

■本报记者 彭妍

自银行个人养老金业务上线以来,已有多家银行加入减费让利的队伍。据《证券日报》记者不完全统计,目前已有包括农业银行、兴业银行、民生银行等对其代销的部分养老公募基金产品实行费率优惠。

中国银行研究院博士后杜阳对《证券日报》记者表示,由于个人养老金账户的开立具有唯一性,各家银行通过开展费率优惠,提升产品吸引力,从而在发展初期形成先发优势,抢占市场先机。对银行来说,能吸引更多投资者关注个人养老金产品,为其实现相关业务的可持续发展奠定扎实客户基础。对投资者来说,降低费率有利于在一定程度上提高购买养老产品的收益水平。

12月2日,建设银行官网发布《关于部分养老公募基金(FOF)Y类份额申购交易费率优惠的公告》。公告显示,参与此次费率优惠的养老公募基金(FOF)Y类份额,为纳入证监会个人养老金名录且该银行代销的部分养老基金。活动时间为2022年12月5日起至该行另行公告时止。活动期间,投资人通过该行手机银行、个人网银和柜台申购(不含定投)以上产品均享有申购费率五折优惠。

目前,已有农业银行、兴业银行等多家银行加入减费让利的队伍中。例如,农业银行此前发布公告称,从11月25日起,投资者通过农业银行手机银行、柜面渠道,购买养老基金(FOF)Y类份额,申购费率打五折(定投功能上线后将另行公告)。兴业银行也于11月25日起对该行代销的个人养老金账户公募养老基金(养老份额)开展申购,定时定额申购费率一折优惠。

个人养老金业务是近期资管行业的重头戏,各家银行也积极布局抢占个人养老金业务先机。杜阳表示,短期来看,银行抢滩“个人养老金”市场,可以通过降低产品费率等阶段性措施抢占市场先机。但从长期来看,核心比拼点仍是产品的开发投研能力以及风险管控能力。

“一是需要持续优化个人养老金产品方案,根据不同阶段的风险偏好、财富积累、收入现金流等特征,形成不同年龄客群的差异化、系统化产品组合,不断丰富长期限产品供给。二是基于养老资金的特殊性,要将提升账户安全性摆在更加重要的位置上,应用金融科技手段,持续优化养老产品的风控模型。三是保护金融消费者的合法权益。要提高信息披露准确性和透明度,不得变相通过期限结构化设计规避监管要求,不得变相宣传相关产品预期收益率。”杜阳进一步表示。

星图金融研究院副院长薛洪言对《证券日报》记者表示,中长期来看,银行抢占个人养老金业务,比拼的是整体投研体验和投资获得感,包括但不限于养老产品丰富度、费率、投资陪伴与建议等。为提升长期竞争力,银行需切实扭转经营理念,从重成交转向重保有,切实提升投资者的获得感。

嘉实京东REIT获受理 有望成国内首单民企仓储物流REIT

本报讯 12月7日,嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“嘉实京东REIT”)获上交所正式受理。

据了解,目前我国仓储物流REITs仅有2只,嘉实京东REIT有望成为国内首单民企仓储物流公募REIT,也是市场上首单由民营500强企业作为原始权益人正式申报的仓储物流类公募REIT。

业内人士表示,该项目将推动仓储物流行业的转型升级,对民营企业参与REITs试点具有较好的示范引领作用,将有效服务实体经济,促进民营经济发展。

申报文件显示,嘉实京东REIT基础设施资产包括位于重庆、武汉和廊坊的3处物流园区,合计建筑面积35万平方米。项目运营整体稳定,目前处于满租状态,租约期限均在5年左右,高于行业平均水平的3年,项目社会效益良好,运营高效稳定。京东REIT将有效盘活约35万平方米的仓储物流资产,为仓储物流行业带来增量投资资金,促进行业高质量发展。

京东集团在2007年开始自建物流网络并启动全国布局,2014年,第一座智能物流仓储中心“亚洲一号”在上海正式投入运营,实现自动化仓储管理能力和智能化技术。目前,京东已形成以北京、上海、广州、成都、武汉、沈阳、西安和济南为中心的八大核心物流枢纽。嘉实京东REIT项目所在地为重要物流节点城市,辐射范围较大,能有效维持供应链稳定,起到带动区域实体经济、提振居民消费的重要作用。

民间投资是稳增长、调结构、促就业的重要支撑力量。近日,国家发展改革委发布《关于进一步完善政策环境加大力度支持民间投资发展的意见》,指出“鼓励民间投资以城市基础设施等为重点,通过综合开发模式参与重点项目建设,提高数字化、网络化、智能化水平。”此次,嘉实京东REIT项目的“亚洲一号”作为中国仓储物流基础设施的数字化、网络化、智能化发展的领军品牌,将发挥有效示范作用,助力民营企业积极参与基础设施REITs试点,推动实体经济高质量发展。

(吴晓璐)

外资看好2023年中国经济增长趋势 正加快布局各类资产

■本报记者 王宁

在中国经济运行稳中向好的背景下,中国资产持续获得外资青睐。12月7日,多家外资机构向《证券日报》记者表示,2023年将继续看好中国经济增长趋势,其中,消费将会作出最大贡献;对于中国股票市场,基于优质企业强劲韧性和充裕的市场流动性,中长期持乐观态势。

据私募排排网数据显示,截至12月7日,年内外资私募基金共备案45只,较去年同期增幅高达25%;从产品策略来看,股票型产品备案数量居前,多达31只,反映了外资对中

国股票市场的持续看好。

消费贡献度获看好

“2023年中国全年经济增幅仍将保持较好态势,其中,消费对经济增长的增量贡献最大。”摩根大通中国首席经济学家兼大中华区经济研究主管朱海斌对《证券日报》记者表示,预计将出现两个季度的高速增长趋势。

朱海斌认为,2023年中国经济主要驱动因素包括对外开放、房地产、消费和出口。首先,预计2023年消费对中国GDP增长贡献最高;其次,预计投资在2023年对GDP增长

的贡献度将提高;第三,预计2023年出口增长将与2022年持平。

对于中国股票市场,摩根大通首席亚洲及中国股票策略师刘鸣镛向记者表示,预计到2023年年底,MSCI中国指数有10%的上涨潜力,每股收益普遍有14%的涨幅。“自11月初以来,中国股指反弹早于预期,随着消费者和商业信心的逐渐增强,中国经济将会有大幅改善,对中国经济发展将乐观地看到2024年。”

成长型股票更受青睐

据私募排排网数据显示,截至12月7日,年内外资私募共备案基

金45只,较去年同期的36只增幅达25%。

具体来看,年内备案的45只外资私募产品中,有30只来自规模在50亿元以上的大型私募管理人,6只来自规模介于10亿元至50亿元之间的中型外资私募管理人,有9只来自规模介于0至5亿元之间的小型外资私募管理人。由此可见,今年中小型私募发行产品呈现稳步增长态势。

从策略来看,45只外资产品中,股票策略产品有31只,期货策略产品有10只,多资产策略2只,组合基金1只,其他策略1只。外资私募发行新产品,股票策略占绝对比重,充

分反映对中国市场的持续看好。

摩根大通相关人士也向记者表示,在中国金融市场持续开放背景下,摩根大通在中国的业务将全面推进,对中国市场进行“真金白银”的投资;同时,希望在更加全面的牌照和全球产品落地后,将更多全球化产品及平台引入到中国市场。

对于2023年中国股票市场,刘鸣镛认为,成长型股票更值得青睐,主要在于:一是该类风格股票中的消费和周期性行业将在经济复苏中直接受益;二是MSCI中国成长股中的消费权重达68%(可选、必选消费和通信),基于对消费板块的看好,预期该类股票会有较高的回报。